

Comune di Cornaredo
Area Tecnica di Programmazione
Servizio Edilizia Privata
Via dei Mille, 35
20007 – Cornaredo

Alla c.a. Arch. Riccardo Gavardi

Milano, 10/11/2025

Oggetto: Relazione illustrativa delle motivazioni sottese alla necessità di ricorrere allo strumento dello Sportello Unico per le attività produttive in variante al PGT vigente ai sensi del D.P.R. n. 160/2010 – VS nota del prot. 0005406/2025 del 26/02/2025.

1. Inquadramento territoriale

Data 4 Milan S.p.A. (**"Data4"**) vuole realizzare due nuovi edifici (convenzionalmente indicati come DC 12 e DC 14) da destinare all'attività di Data Center, in un'area di sua proprietà, ricompresa all'interno del complesso produttivo denominato "Il Castelletto", che ricade, in parte, nel Comune di Cornaredo e, in parte, nel Comune di Settimo Milanese (l'"Area" o "**Campus Data4**"). Ciò in considerazione della necessità di implementare l'attività produttiva di servizi per la quale è già in corso di realizzazione sulla contigua area, che ricade interamente all'interno del territorio comunale di Settimo Milanese, di ulteriori due data center (il DC 11 e il DC 15).

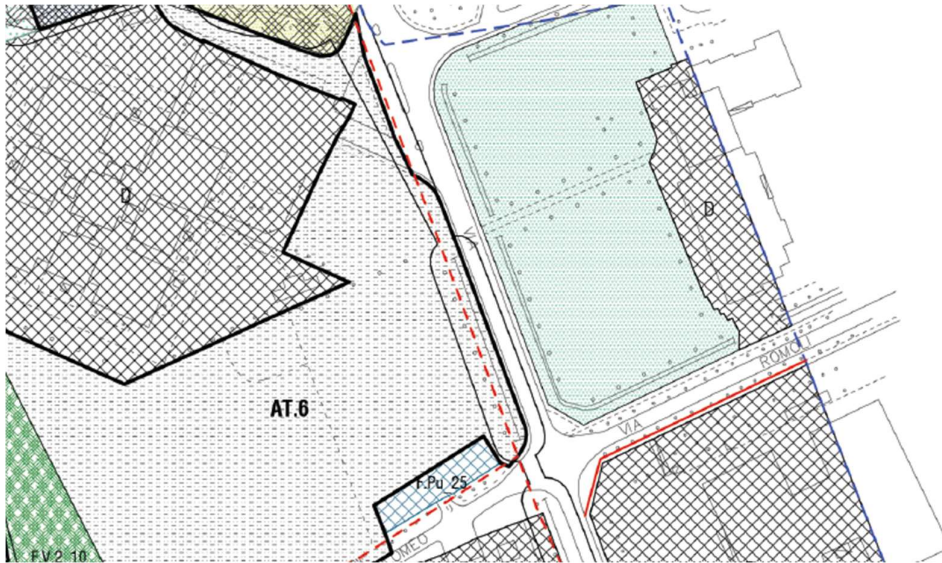
Secondo le previsioni del vigente strumento urbanistico comunale del Comune di Cornaredo (il "**PGT**"), l'Area rientra, in gran parte, nell'ambito di destinazione a verde privato e, in minima parte, nell'ambito di destinazione ad attività produttive del Tessuto Urbano Consolidato ("**TUC**")¹.

¹ Si tratta di parte del territorio comunale su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essa le aree libere intercluse o di completamento.

DATA4 MILAN S.p.A.

Via Monzoro 105

20007 Cornaredo (MI) Italy



DATA4 MILAN SPA – Piazza Eleonora Duse 2 20122 Milano Italy –
Cod. Fisc. E P. IVA 13845590960

Legenda

AMBITI DISCIPLINATI DAL PIANO DELLE REGOLE

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Nuclei di Antica Formazione



Ambiti del centro storico e nucleo rurale di interesse paesistico



Ambiti del centro storico con indice If 1,2 mc/mq | Parti omogenee di tessuti composte prevalentemente da edifici moderni e contemporanei

Ambiti prevalentemente residenziali di edificazione esistente s/o di completamento



B1 | Ambiti residenziali a bassa densità (If 0,1 mc/mq)



B2 | Ambiti residenziali a media densità (If 1,20 mc/mq)



B3 | Ambiti residenziali ad alta densità (If 1,50 mc/mq)



B4 | Ambiti residenziali consolidati saturi di edificazione recente



PPC.n | Ambiti residenziali di integrazione

Ambiti prevalentemente non residenziali di edificazione esistente s/o di completamento



Ambiti produttivi



Ambiti commerciali

AMBITI AGRICOLI

Ambiti agricoli di rilevanza territoriale

Ambiti agricoli disciplinati dal Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Agricolo Sud Milano
Approvato con DCR n. 7/116 del 3 agosto 2009



Parco Agricolo Sud | Perimetro istituito



Ambiti agricoli del Parco Agricolo Sud Milano



Zona attrezzata per la fruizione - art.35 N.d.A del PTC del PASM

Ambiti agricoli disciplinati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della C.M. di MI.
Approvato con DCR n. 63 del 17 dicembre 2013



Ambiti destinati ad Attività Agricola di Interesse Strategico -
comma 1 art. 50 dello N.d.A del PTCP



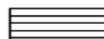
Ambiti destinati ad Attività Agricola di Interesse Strategico nei Parchi Regionali -
comma 4 art. 50 dello N.d.A del PTCP

Ambiti agricoli ordinari

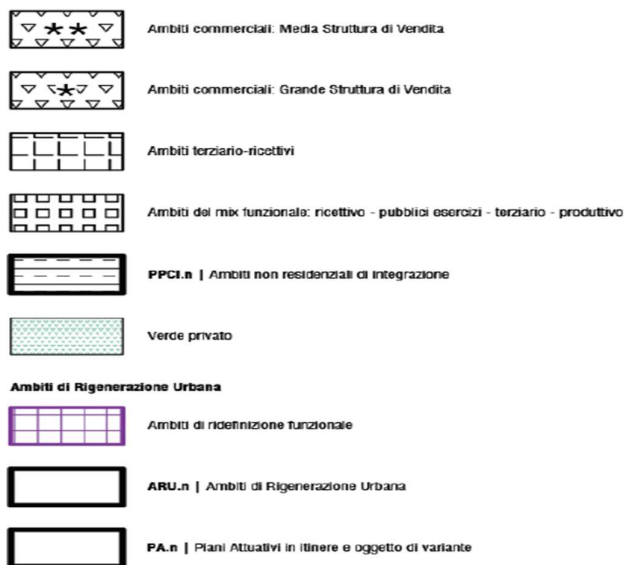


Ambiti agricoli ordinari

Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica



Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

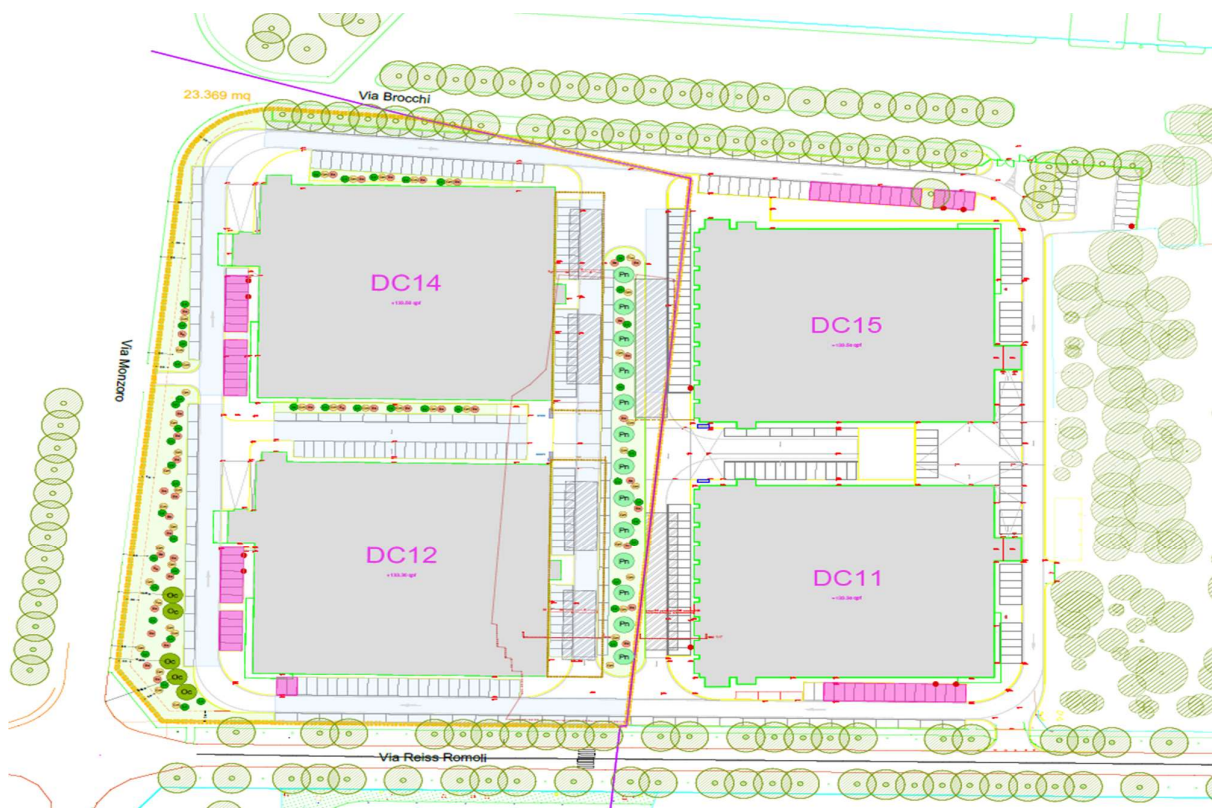


Nel caso di specie, gli interventi che ricadono nell'ambito con destinazione produttiva possono essere realizzati sia mediante permesso di costruire che mediante SCIA. Impossibile invece si presenta la realizzazione del Progetto in quella parte dell'Area classificata come area a verde (in cui non si può edificare), in assenza dell'approvazione di una apposita variante al vigente PGT di Cornaredo

2. Il progetto da realizzare

Come sopra accennato, il Progetto prevede la realizzazione di due data center: il DC 12 e il DC 14. (rientranti nel cd Campus data 4)

Il DC 12 ha una SC pari a mq. 5042,51 e una SLP pari a mq. 9761,50 mentre il DC 14 ha una SC pari a mq. 5042,51 e una SLP pari a mq. 9761,50.



In particolare, la parte edificabile dell'Area ha una Sf pari a mq 5319 (da visura catastale foglio 14, mappale 546), mentre la superficie non edificabile si estende per mq 17323 (da visura catastale foglio 14, mappale 540). La parte edificabile dell'Area potrebbe quindi ospitare solo il 30 % dell'edificio qualificato come DC 12 e il 30% dell'edificio qualificato come DC 14.

3. Inquadramento normativo: la variante semplificata per le attività produttive

Se un progetto di tipo produttivo si pone in contrasto con il vigente strumento urbanistico generale, è possibile variare quest'ultimo mediante uno di queste due procedure:

- l'approvazione di un piano attuativo in variante, secondo l'ordinaria procedura prevista dagli artt. 13 e 14 della L.R. Lombardia n. 12/2005;
- lo strumento speciale c.d. della *"variante semplificata per le attività produttive"* (introdotta nell'ordinamento dall'art. 5 D.P.R. n. 447/1998 ed oggi trasposta nell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010), ex art. 97 della stessa legge regionale.

Ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, è possibile ricorrere all'approvazione di un progetto in variante al PGT, tramite il SUAP se:

- (I) il PGT non individua aree a destinazione produttiva;

oppure

- (II) le aree produttive individuate dal PGT non sono sufficienti.

Il presupposto di cui al precedente punto (I) è di immediata interpretazione ai fini della sua applicazione, per quanto attiene invece al punto (II) la giurisprudenza amministrativa al fine di contribuire a fare chiarezza su di esso ha più volte avuto modo di specificare che per *"insufficienza"* si deve intendere - in costanza degli standard previsti dalla strumentazione urbanistica vigente - una superficie non congrua (e, quindi, insufficiente) in ordine all'insediamento da realizzare (cfr. TAR Veneto, Sez. II n. 798 del 11 giugno 2021; Consiglio di Stato, sentenza n. 5273 del 28-08-2020; Cons. Stato, sez. IV, sentenza n. 27 dell'8 gennaio 2016; cfr. anche le ivi richiamate Cons. Stato, sez. IV, 15 luglio 2011, nr. 4308; id., 25 giugno 2007, nr. 3593; id., 3 marzo 2006, nr. 1038).

A maggior chiarezza, la giurisprudenza amministrativa ha altresì avuto modo di ribadire che la possibilità di ricorrere alla *"variante semplificata per le attività produttive"* ricorre anche nell'ipotesi di ampliamento di un insediamento produttivo preesistente. Ciò in quanto, in quest'ultimo caso, *"la necessità di variare lo strumento urbanistico deve essere valutata in relazione al progetto presentato (...), sicché l'area da destinare all'ampliamento della relativa attività non può essere ricercata altrove, ma deve evidentemente trovarsi in stabile e diretto collegamento con quella dell'insediamento principale e da ampliare"* (T.A.R. Sicilia, Catania, Sez. I, 30 luglio 2015, n. 2013; T.A.R. Abruzzo, Pescara, Sezione I, 7 novembre 2013 n. 525 e 20 maggio 2004 n. 453; T.A.R. Lazio, Latina, Sezione I, 4 novembre 2013, n. 824; T.A.R. Lombardia, Milano, Sez. II, 28 dicembre 2009 n. 6222; T.A.R. Veneto, Venezia, Sez. II, 11 luglio 2008 n. 1993).

Inoltre, quando si tratta di dare continuità nell'espansione di un impianto produttivo esistente, la giurisprudenza amministrativa ha addirittura chiarito che non occorre la verifica di insufficienza di aree su zone omogenee in tutto il Comune, ma si deve guardare alle aree limitrofe all'impianto, purché l'area di ampliamento si trovi evidentemente in diretto collegamento con quella dell'insediamento principale; circostanza che si riscontra nel caso di specie data la peculiarità del progetto complessivo di DATA 4.

Difatti, la normativa in esame, nella sua funzione semplificativa, va interpretata anche come tesa a favorire la comoda ed efficace espansione delle attività produttive già in essere in quanto rispondenti all'interesse imprenditoriale perseguito e già avviato.

La peculiarità del caso è data dallo specifico progetto di evoluzione del Campus DATA4 ed alla necessità di contiguità delle aree al fine di rientrare nell'ambito campus elaborato (cfr. sul punto TAR Lombardia, Brescia, sez. I, 14 febbraio 2018, n. 180).

Nell'ipotesi in essere, difatti, si evince che dette aree sono connesse ad un insediamento produttivo preesistente che ha portato alla progettazione di un campus di Data Center in quell'area; sicché nella sua naturale evoluzione progettuale l'area da destinare alla realizzazione di questi due ulteriori DC non poteva essere ricercata altrove in quanto l'area oggetto di variante si trova evidentemente in stabile e diretto collegamento con quella dell'attuale insediamento produttivo. (principio applicativo generale la cui base ha trovato esplicitazione anche da parte della giurisprudenza amministrativa T.A.R. Sicilia Catania, sez. I – 30/7/2015 n. 2103) . . Sul punto si veda altresì il CGA Sicilia – 23/12/2016 n. 479 che ha avuto modo di chiarire che *“E' nella logica delle cose, d'altra parte, che, rispetto a un progetto di ampliamento di un insediamento produttivo già operante, nessun significato particolare possa rivestire la previsione, da parte dello strumento urbanistico, di aree destinate a impianti produttivi site, però, altrove, giacché, come ha persuasivamente osservato il Tribunale, l'area da destinare all'ampliamento di un'attività non potrebbe essere ricercata altrove, ma dovrebbe evidentemente trovarsi in stabile e diretto collegamento con quella dell'insediamento da ampliare (cfr. C.d.S., IV, 6 maggio 2013, n. 2447) ”.*

In conclusione, se la norma si applica anche alle attività esistenti e va ragionevolmente interpretata come tesa a favorire la loro comoda ed efficace espansione, si rivela inutile l'astratta indagine sulla possibilità di ricercare altrove l'area, certamente inidonea allo scopo o comunque non rispondente all'interesse imprenditoriale perseguito. Conseguentemente, non era necessaria una particolare motivazione sul mancato reperimento dell'area altrove – anche se vi era disponibilità di lotti a breve distanza nello stesso comparto produttivo – e più in generale sull'utilizzo dello strumento della variante urbanistica semplificata ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010.

In altri termini, nel caso di un intervento come questo, è sufficiente prendere atto del presupposto dell'insufficienza di aree produttive limitatamente alle zone contigue dell'insediamento in questione, come individuate dalla vigente

strumentazione urbanistica comunale. Inoltre, l'area su cui sorgeranno i DC 12 e DC 14 è caratterizzata dal fatto che la stessa è già parzialmente classificata come Ambito Produttivo (cfr. PGT del Comune di Cornaredo); pertanto questa è l'area idonea ad ospitare lo sviluppo del progetto del Campus D4 perché strettamente contigua ed interclusa in altre aree destinazione produttiva e già parzialmente produttiva; in conclusione questa area oggetto di variante (già parzialmente produttiva) è il naturale completamento del progetto.

4. Conclusione

Nel caso di specie, si ritiene che la seconda condizione invocata dall'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 sia soddisfatta, dal momento che la parte produttiva dell'Area su cui si vuole realizzare il Progetto è insufficiente per dimensioni e si rende pertanto necessario richiedere la conversione della restante parte da ambito a verde privato ad ambito anch'esso produttivo.

Né costituirebbe un ostacolo al ricorso alla variante semplificata per le attività produttive l'eventuale presenza di ulteriori ambiti produttivi, localizzati in altre parti del territorio comunale di Cornaredo e sufficientemente capienti per ospitare il Progetto di Data 4. Bisogna infatti considerare che il Progetto che si vuole realizzare sull'Area si pone in continuità con l'ulteriore progetto degli edifici DC 11 e DC 15, già in fase di realizzazione, nella contigua area interamente ricadente nel territorio comunale di Settimo Milanese e per i quali è in atto la procedura amministrativa per il potenziamento della rete elettrica attraverso la quale saranno alimentati anche i nuovi edifici in questione.

In altri termini, autorizzare il Progetto di Data4, mediante la variante semplificata per le attività produttive, è conforme alla *ratio* sottesa alla disciplina di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, come enunciata dalla giurisprudenza amministrativa, in un'ottica di ottimizzazione delle risorse e di implementazione di quanto già autorizzato sulle aree contigue a quella su cui si vuole intervenire.

In fede



Il Firmatario per DATA4 Milan S.p.A

THOMAS DE COLLE

Head of Design & Construction South Europe